

Haan

# Viel Platz für Familie & mehr – Einfamilienhaus mit großem Garten in Thienhausen

**Codice oggetto: 26134002**



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.215 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26134002	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1956	Superficie lorda	ca. 77 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## La proprietà



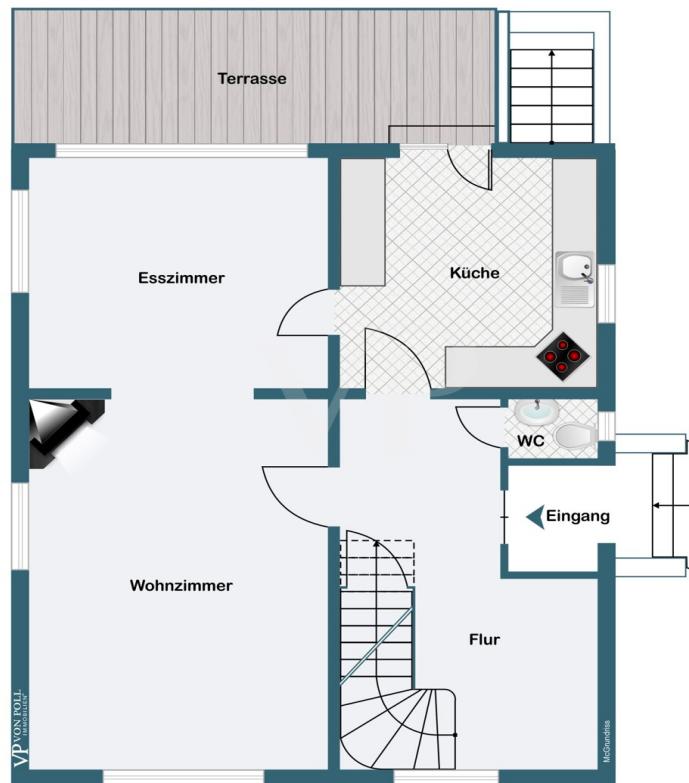
Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

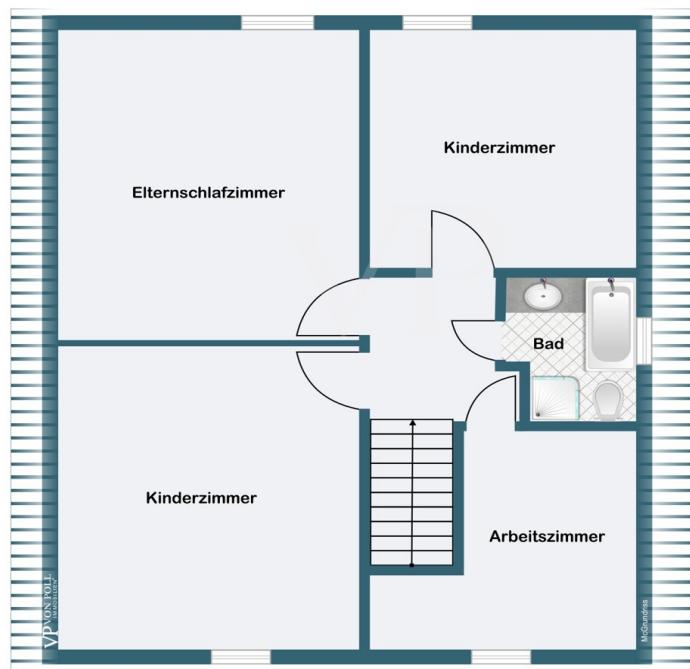
## La proprietà

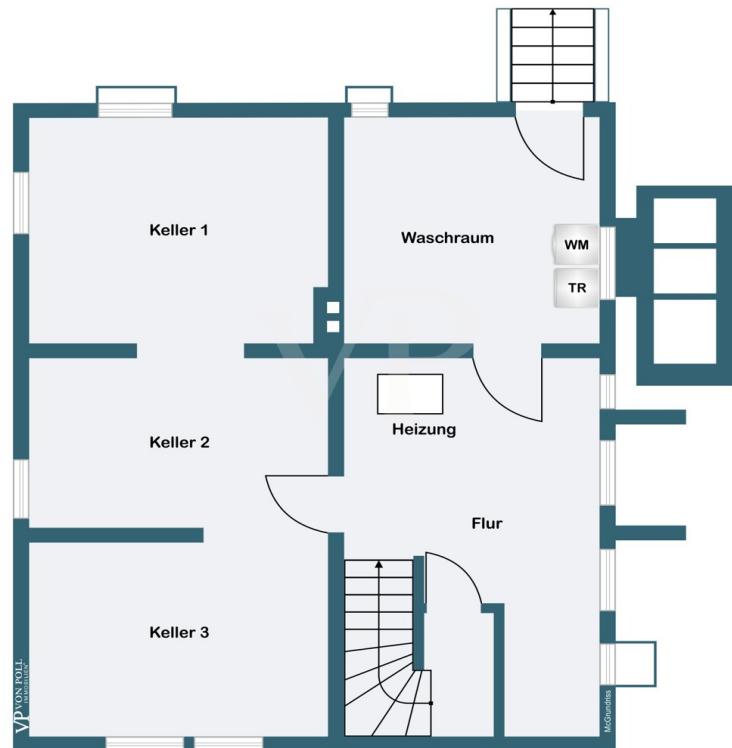


Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Una prima impressione

Mehr als man auf den ersten Blick vermutet – Einfamilienhaus mit außergewöhnlich großem Garten und Entwicklungspotenzial

Auf den ersten Blick zurückhaltend, offenbart diese Immobilie bei näherem Hinsehen ihr wahres Potenzial: In ruhiger, familienfreundlicher Lage im Haaner Stadtteil Thienhausen – in direkter Nähe zum beliebten Musikantenviertel – befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.215 m<sup>2</sup>.

Was von der Straßenseite kaum zu erahnen ist: Hinter dem Haus erstreckt sich ein außergewöhnlich großer, sonniger Garten, der dank seiner Süd-West-Ausrichtung ideale Bedingungen für Erholung, Freizeit und zukünftige Gestaltungsideen bietet. Dieses grüne Refugium macht den besonderen Charakter der Immobilie aus und hebt sie deutlich von vergleichbaren Angeboten ab.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern. Drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich bieten ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Gäste. Die Raumaufteilung ist funktional und vielseitig nutzbar.

Im Erdgeschoss befinden sich die helle Diele, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sind – wie alle Fenster im Haus – mit Jalousien ausgestattet, teilweise elektrisch. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit elektrischer Markise ausgestattet ist und einen wunderbaren Übergang in den weitläufigen Garten bildet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss bietet mit Dusche und Badewanne zeitgemäßen Komfort. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert und verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie einen Spitzboden/Speicher für weiteren Stauraum.

Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze direkt am Haus gewährleisten komfortable Parkmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie:

Architektenpläne für einen Anbau sowie die Realisierung einer weiteren Haushälfte liegen bereits vor. Die Anfrage zum Baufenster des Grundstücks befindet sich aktuell in Prüfung bei der Bauaufsicht der Stadt Haan, was die Attraktivität für Bauherren und Investoren zusätzlich unterstreicht.

Die Immobilie kann kurzfristig nach Absprache übernommen werden. Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der großzügigen Gartengestaltung bis hin zu baulichen Erweiterungen – und spricht sowohl Eigennutzer als auch Käufer mit langfristiger Perspektive an.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst davon zu überzeugen, dass der erste Eindruck hier täuscht und diese Immobilie weit mehr zu bieten hat, als man zunächst vermutet. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Dettagli dei servizi

- \* freistehendes Einfamilienhaus in Süd-West Ausrichtung
- \* Baujahr 1956
- \* vollunterkellert
- \* ca. 1.215 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 2 Etagen)
- \* große Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus
- \* 5 Zimmer - davon 1 großer Wohn-Ess-Bereich, 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- \* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* alle Fenster sind mit Jalousien versehen, zum Teil elektrisch
- \* Terrasse mit großer elektr. Markise und Beleuchtung
- \* Spitzboden ist vorhanden
- \* Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.
- \* Es liegen Architektenpläne zum Anbau eines weiteren Gebäudes vor (ohne Baugenehmigung)

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Wohngegend Thienhausen in Haan, in unweiter Entfernung zum Musikantenviertel. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, wenig Verkehr und einer familienfreundlichen Nachbarschaft – ideal für entspanntes Wohnen.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Nahegelegene Grünflächen und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr ist schnell erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Haaner Innenstadt sowie die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Zudem bestehen kurze Wege zu den Autobahnen A46 und A3, wodurch auch die überregionalen Wirtschafts- und Ballungszentren zügig erreicht werden können.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort besonders begehrt.

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26134002 - 42781 Haan

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan

Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0

E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)